

Але законодавчої бази, яка б стимулювала розвиток підприємницької ініціативи щодо підвищення ефективності експлуатації житлового фонду досі не розроблено. Питання щодо «якості управління житлом» потребує подальшого вирішення.

Для здійснення ефективного управління спільним майном багатоквартирного будинку доцільно залучення управителя.

Згідно Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що управителем є особа, яка в інтересах власника/співвласників здійснює управління багатоквартирним будинком (комплексом багатоквартирних будинків) та його прибудинкової території і забезпечує їх належну експлуатацію відповідно до законодавства та умов договору. Для отримання послуг належної якості управитель, який був залучений до управління спільним майном багатоквартирного будинку, має відповідати певним вимогам, мати встановлені повноваження та права. Підвищенню задоволеності мешканців в управлінні багатоквартирним будинком можуть сприяти системи менеджменту якості.

Необхідність діяльності управителів обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків, а також визначення альтернативних методів управління. Запорукою ефективного управління житловим фондом, поліпшення відносин між постачальниками та споживачами житлово-комунальних послуг, а як наслідок – підвищення їхньої якості, має стати саме професійне управління будинком шляхом залучення управителів.

Тобто для здійснення ефективного управління житлом від управителя неодмінно вимагається належна кваліфікація і досвід з питань застосування принципів бізнес-адміністрування щодо вирішення завдань розвитку за умов мінливого конкурентного середовища.

АНАЛІЗ І ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ «БІЗНЕС-АДМІНІСТРУВАННЯ»

Ю. О. ТАРАРУСЬВ, к.е.н.

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

Бізнес-адміністрування є порівняно новим поняттям і тому, перш ніж аналізувати особливості цього економічного процесу, необхідно визначити

сутність вказаного терміну.

Серед публікацій де міститься аналіз бізнес-адміністрування як економічної категорії, варто особливо відзначити роботи Н. З. Арабаджийскі, М. П. Войнаренка, О. В. Замазій Т. І. Світличної та І. С. Смирнової.

Варто відзначити, що деякі з перелічених науковців, аналіз поняття «бізнес-адміністрування» починають з визначення сутності адміністрування.

Наприклад, О. В. Замазій, у роботі «місце бізнес-адміністрування в системі управління виробничо-господарською діяльністю підприємства», визначає адміністрування як «організаційно-розпорядчу діяльність, націлену на формування, регулювання і проведення управлінських процесів»¹. Автор визначення слушно зауважує, що цей термін здебільшого застосовується для характеристики владних і державних структур. Схожих поглядів дотримується М. П. Войнаренко. У роботі «сутність та принципи бізнес-адміністрування на підприємствах», автор характеризує адміністрування як «термін, який поширюється на управління державними установами, або для позначення процесів керування діяльністю апарата управління підприємства, передбачає чітку організацію процесів та контроль»².

І. С. Смирнова, посилаючись на англomовні джерела, визначає адміністрування як: а) контроль або управління чимось; б) групу людей, які організовують або контролюють щось; в) адміністрація, уряд країни³.

Таким чином, можна дійти висновку, що адміністрування у перелічених вище публікаціях: по-перше, є інструментом контролю та регулювання діяльності суб'єктів господарювання; по-друге, асоціюється перш за все з державним управлінням.

Переходячи до визначення сутності бізнес-адміністрування, варто зазначити, що науковці, які розглядають цю економічну категорію, змушені відповідати на запитання: яким чином співвідносяться бізнес-адміністрування та управління? Відповіді на нього можуть значно відрізнятися, бо погляди авторів з цього питання характеризуються неузгодженістю.

Так, на думку Н. З. Арабаджийскі «бізнес-адміністрування – це адміністрування, що обслуговує бізнес». Автор вважає, що на підприємствах, незалежно від форми власності, є професійні адміністратори, які виконують

¹ Див. вісник Житомирського державного технологічного університету (ЖДТУ) 2013, №1, с.244.

² Див. Економіка: реалії часу № 4, 2013, с.49-50.

³ Див. Смирнова І. С. Аналізування основних відмінностей між категоріями «менеджмент» і «адміністрування» / І. С. Смирнова. – електронний ресурс. – режим доступу: <http://www.ena.lp.edu.ua>

організаційні та обслуговуючі функції у таких сферах як виробництво і реалізація продукції⁴.

І. С. Смирнова дотримується протилежних позицій. На її думку кожен менеджер виконує і управлінські і адміністративні функції, але їх співвідношення залежить від статусу менеджера в ієрархії підприємства. При цьому менеджери найвищого рівня виконують переважно адміністративні функції, для управлінців середньої ланки адміністративні та управлінські функції розподілені приблизно порівну, а виконавці на місцях власне і є менеджерами.

О. В. Замазій розглядає бізнес-адміністрування як поєднання таких складових: а) адміністрування що «передбачає використання формальних, адміністративних, наказових форм і методів в управлінні ініціативною, самостійною, здійснюваною на свій ризик діяльністю»; б) менеджменту, що відповідає за стратегічний розвиток компанії, аналіз її конкурентноздатності, а також зниження фінансових та маркетингових ризиків.

Таким чином, адміністрування та менеджмент виступають різними рівнями бізнес-адміністрування, але у висновках згаданої публікації автор називає бізнес-адміністрування функцією управління, що «керуючись чітко сформованими координативними методами, підґрунтям яких є практичний досвід, максимально ефективно при цьому використовує людський ресурс».

Проаналізуємо наведені погляди детальніше.

Т. І. Смирнова залишає топ-менеджерам переважно адміністративні функції, основою яких є контроль та регламентація діяльності і вони позбавлені сучасних засобів впливу на функціонування і розвиток підприємства. Тоді як виконавці управлінських рішень називаються операційними менеджерами. Тобто, запропоноване у даному випадку поєднання функцій адміністрування та менеджменту для управлінців різних рівнів не в повній мірі відповідає реальним завданням, що виконуються такими працівниками.

Позиція О. В. Замазій є досить цікавою, але суперечливою: з одного боку бізнес-адміністрування охоплює усю управлінську діяльність підприємства на різних рівнях, а з іншого – є функцією управління, що спрямована на більш ефективне використання людського ресурсу, що знову ж таки є головною метою (а не функцією) системи управління.

⁴ Див. Арабаджийскі Н. З. Сущность теории публичного управления / Н.З.Арабаджийскі. – електронний ресурс. – режим доступу: <http://www.bagsurb.ru>

У наведених поглядах є важлива спільна риса: неможливість чіткого розмежування бізнес-адміністрування та управління ставить під сумнів доцільність виділення бізнес-адміністрування як окремої сфери діяльності людей.

Саме через це, точка зору Н. З. Арабаджийскі здається найбільш раціональною, бо він цілком виправдано вважає роль бізнес-адміністрування допоміжною по відношенню до управління.

У бізнес-адміністрування та управління багато спільних рис, але їх доцільно розмежувати за критерієм можливості прийняття управлінських рішень, наявності або відсутності важелів управління і відповідних повноважень.

Якщо працівники компанії суттєво впливають на розвиток підприємства, ухвалюючи управлінські рішення – вони менеджери цього підприємства.

Якщо працівники виконують, або контролюють (організують) виконання управлінських рішень менеджерів – вони або виконавці, або бізнес-адміністратори.

Роль бізнес-адміністраторів певною мірою є посередницькою: вони пов'язують менеджерів та безпосередніх виконавців управлінських рішень, а також відповідають за інформаційне забезпечення діяльності підприємства (що пояснює їхню схильність до бюрократії і виконання функції регламентування діяльності виконавців). І бізнес-адміністратори і менеджери можуть знаходитися на різних рівнях управління, їх відрізняє не статус у ієрархії, а можливість прийняття рішень.

Підсумовуючи викладене вище, можна сформулювати таке визначення бізнес-адміністрування:

Бізнес-адміністрування – це комплексна система взаємопов'язаних процесів підприємства та сфера діяльності людей, що необхідна для:

- а) інформаційного забезпечення управління підприємством;
- б) організації належного виконання управлінських рішень;
- в) контролю виконання поставлених завдань та оцінки досягнутих результатів.

Наведене визначення на нашу думку дозволяє виділити бізнес-адміністрування як окрему складову підприємства, визначити його роль і основні функції, а також уникнути низки протиріч, пов'язаних з ототожненням бізнес-адміністрування та управління.